

---

# Tesis *selectas*

---

## **El artículo 138 del CFDF (impuesto sobre adquisición de inmuebles) no transgrede el principio de legalidad tributaria. Jurisprudencia de la SCJN**

El artículo 134 del Código Financiero del Distrito Federal (CFDF) dispone la obligación de pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) en el caso de las personas físicas y morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que se refiere el capítulo relativo del CFDF.

Para tal efecto, el artículo 138 del CFDF señala que el valor del inmueble que se considerará para calcular el ISAI en el Distrito Federal será el que resulte más alto, entre los siguientes:

1. El valor de adquisición;
2. El valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 del CFDF; o
3. El valor comercial que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por las personas registradas o autorizadas por la misma.

Cabe observar que para el caso del avalúo, el código en cita indica que los que se realicen para efectos de este impuesto deberán ser practicados por la autoridad fiscal o por las personas señaladas en su artículo 44, el cual menciona a las siguientes:

1. Peritos valuadores debidamente registrados ante la autoridad fiscal.
2. Instituciones de crédito.

3. Sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos.
4. Dirección General de Patrimonio Inmobiliario.
5. Corredores públicos.

Igualmente, el artículo 45 del mismo código dispone sanciones para las personas autorizadas por la autoridad fiscal o registradas ante ella, que practiquen avalúos sin ajustarse a los procedimientos y lineamientos técnicos, las cuales van de la suspensión del registro o la autorización correspondiente a la cancelación definitiva de los mismos, según el caso, sin perjuicio de las demás sanciones administrativas o penales aplicables. También estipula que los avalúos que no reúnan los requisitos a que se refiere el CFDF no producirán efectos fiscales.

Respecto al sistema alternativo para determinar la base del ISAI, el valor que resulte más alto entre los tres previstos por el artículo 138 del CFDF, los tribunales colegiados emitieron diversos criterios, mismos que en un principio favorecieron al contribuyente al declarar inconstitucional dicho sistema. Sin embargo, también se emitieron criterios que no consideraban inconstitucional tal disposición; lo anterior derivó en una contradicción de tesis entre el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, el cual sostuvo que el mencionado artículo es violatorio del principio de legalidad tributaria, y el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, según el cual, la violación era inexistente.

La declaración de inconstitucional del sistema alternativo para determinar la base del ISAI en el Distrito Federal se fundamenta en los siguientes razonamientos:

1. Uno de los valores que se consideran para determinar la base, el de avalúo, se fija por la autoridad fiscal o por la persona autorizada o registrada ante ella.
2. El CFDF no establece los procedimientos y lineamientos técnicos, así como los manuales de evaluación que darán validez a los avalúos correspondientes.
3. En esos términos, el sistema resulta inaplicable, ya que de aplicar las otras opciones previstas para la determinación de la base del ISAI implicaría determinar dicho impuesto sobre el segundo valor más alto, lo cual no atiende a lo previsto por el artículo 138 del código en cita.

Ante tales consideraciones, el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito declaró que el mencionado sistema incumplía con el principio de legalidad tributaria consagrado en el artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM). El principio supone que todos los elementos esenciales de un tributo deben estar contenidos en la ley que lo regula, por lo que en opinión de dicho tribunal colegiado, para que la determinación de la base del ISAI en el Distrito Federal sea constitucionalmente admisible, es necesario que la determinación de cada una de las hipótesis quede perfectamente definida en el código en cita, a fin de evitar que la autoridad, de manera unilateral, fije uno de los elementos para la determinación de este impuesto en perjuicio del contribuyente.

Por otra parte, el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito consideró que el artículo 138 del CFDF sí respeta el principio de legalidad tributaria, atendiendo a lo siguiente:

1. Que el CFDF contiene los diferentes métodos para la determinación de la base gravable del impuesto; en este caso, el valor de adquisición, el valor catastral determinado conforme al artículo 151 del código referido y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad o persona autorizada.
2. Que es válido que una vez que la ley establece los métodos por utilizar para la determinación de la base, la medición de la misma recaiga en un ordenamiento de menor jerarquía emitido por la autoridad fiscal.
3. Que en virtud de la naturaleza y dinámica de los aspectos técnicos especializados, los datos y factores económicos que se requieren para la determinación de un avalúo, la autoridad debe ser quien emita los

critérios y principios que considere idóneos para medir la base.

4. Que la encomienda a la autoridad del manual de valuación y los lineamientos técnicos relativos no implican que la determinación de la base quede a su criterio, ya que para su elaboración se atiende a parámetros generales que tienen que ver con el desarrollo económico, social y urbano de la ciudad de México.

La contradicción de tesis que se comenta fue atraída por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual resolvió, el pasado 3 de junio, que debía prevalecer con carácter de jurisprudencia la tesis que a continuación se transcribe:

**ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES. EL ARTICULO 138 DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, AL ESTABLECER COMO SISTEMA DE DETERMINACION ALTERNATIVA DE LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO RELATIVO EL AVALUO PRACTICADO POR LA AUTORIDAD FISCAL O POR PERSONAS REGISTRADAS O AUTORIZADAS POR ELLA, NO TRANSGREDE EL PRINCIPIO TRIBUTARIO DE LEGALIDAD.** *De lo dispuesto en el numeral de referencia se advierte que el legislador estableció un sistema de determinación alternativa de la base gravable del gravamen en cuestión, en el que se prevé que el valor del inmueble que se considerará para tal efecto será el que resulte más alto entre el valor de la adquisición, el valor catastral determinado con la aplicación de los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 del mismo ordenamiento jurídico o el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por personas registradas o autorizadas por ella; ahora bien, el avalúo constituye un método que no viola el principio tributario de legalidad, en atención a que en debida observancia a dicho principio, aquello que está reservado a la ley son los diferentes métodos para la fijación de la base gravable del impuesto, misma que conforma el eje sustancial en la cuantificación de la obligación tributaria, no obstante es jurídicamente válido que una vez predeterminado en la ley el método a utilizar, se deposite en la letra de menor jerarquía normativa emitidos por la autoridad fiscal los criterios, principios y procedimientos que sean más idóneos para medir la base, tomando en cuenta aspectos técnicos, especializados, datos y factores económicos, entre otros, que incidan en aquella en virtud del lugar y momento en que se lleve a cabo el hecho imponible de la contribución, toda vez que por virtud de la naturaleza y dinámica de estos*

aspectos, requieren de una actualización permanente y conocimiento de las circunstancias que operan en el mercado inmobiliario; además, el hecho de que el Código Financiero del Distrito Federal encomiende la elaboración del manual de valuación y los lineamientos técnicos a la autoridad fiscal no implica, por sí mismo, que quede al arbitrio de ésta la determinación de la base del tributo, ya que aquéllos se realizan por peritos en la materia y deben ser observados por los entes públicos locales y cualquier otra persona autorizada o registrada para realizar los avalúos, al tratarse de parámetros generales que se fundamentan en esencia, en la objetividad del método, atendiendo al desarrollo económico, social y urbano que vive la Ciudad de México y sustentados en análisis exhaustivos de las características particulares del objeto del tributo, así como a las relaciones numéricas y factores de homologación necesarios para establecer, el valor del terreno y construcción del inmueble de que se trate, luego, la debida observancia de las directrices de mérito, incluso impiden la actuación arbitraria de la autoridad y, por ende, generan certidumbre al gobernado sobre los elemen-

tos que inciden en la cuantificación del hecho imponible que se realice bajo este método de determinación.

*Contradicción de tesis 13/2005-SS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Cuarto y Octavo, ambos en Materia Administrativa del Primer Circuito. 3 de junio de 2005. Unanimidad de cuatro votos: Ausente: Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Lourdes Margarita García Galicia.*

LICENCIADO MARIO ALBERTO ESPARZA ORTIZ, SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA SEGUNDA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, CERTIFICA: Que el rubro y texto de la anterior jurisprudencia fueron aprobados por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del diecisiete de junio de dos mil cinco. México, Distrito Federal, a veinte de junio de dos mil cinco. Doy fe.

---

**Nota**

*Dada su reciente aprobación, la tesis antes transcrita aún no ha sido publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.*

---